



## Relazione di stima

Unità immobiliare : ROMA, [REDACTED]

estremi catastali : foglio [REDACTED]

Committente : [REDACTED]

Data : 5 febbraio 2022

Relazione estimativa: Arch. Alessandro Mori

## INQUADRAMENTO GENERALE E LOCALIZZAZIONE IMMOBILE: ROMA, MUNICIPIO I - PRATI



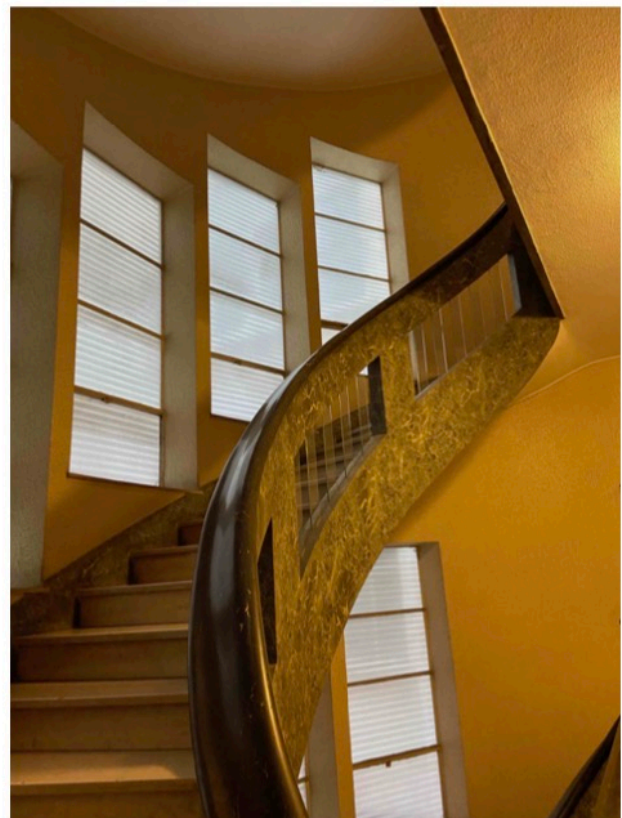
### INDIVIDUAZIONE URBANISTICA DA PRG

Area ricadente secondo il PRG di Roma, nel sistema insediativo T1, tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa

### IMMOBILE

L'appartamento fa parte di un complesso residenziale epoca anni 30-40 del '900, composto di 5 piani fuori terra con prospetti su Piazza G. Randaccio e via Timavo.

A seguito di sopralluogo tecnico effettuato in data 20\12\2021 all'interno dell'unità immobiliare posta nel fabbricato di Piazza [redacted], primo piano, ho potuto constatare uno stato dei luoghi in ottime condizioni di manutenzione. La ristrutturazione interna può definirsi tale da considerare l'unità come "ristrutturata" con mantenimento delle caratteristiche peculiari del linguaggio architettonico razionalista dell'area di appartenenza, pavimenti in graniglie originarie, zona notte con pavimenti in parquet, infissi a taglio termico che definiscono un ottimo livello di efficienza energetica. L'esposizione degli ambienti ad est e nord est restituisce un buon grado di illuminazione ed un sufficiente apporto energetico evitando momenti di eccessivo irraggiamento nei periodi estivi. La distribuzione degli 8 vani risulta razionale e corrispondente alle istanze residenziali contemporanee di quest'area parzialmente vocata al segmento residenziale e certamente molto ambita da questo tipo di domanda essendo l'offerta piuttosto rarefatta. La casa dispone di un balcone\terrazza ampiamente vivibile ed una cantina al piano S1.





RIFERIMENTI CATASTALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE



RIFERIMENTI TEMPORALI

- Anno di costruzione 1930-40.
- Anno ultimo restauro edificio \_\_\_\_\_

DOTAZIONI TECNOLOGICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE:

1. IMPIANTO AUTONOMO

- Acqua calda
- Citofono
- Ascensore
- Impianti satellitari centralizzati

DESCRIZIONE FABBRICATO  
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEL FABBRICATO:

1. STRUTTUREPORTANTI VERTICALI

- muratura
- setti portanti

2. COPERTURA

- a lastrico solare

3. TAMPONATURE

- muratura

DOTAZIONI DI IMPIANTI DEL FABBRICATO:

1. IMPIANTO

- idrico
- elettrico
- gas
- telefonico
- fognario
- citofonico
- antenna TV satellitare centralizzata

Partizioni comuni interne

- corte interna

DATI METRICI DELL'UNITA' IMMOBILIARE :  
UNITA' IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO  
A E B

- Abitazioni o uffici privati
2. VANI PRINCIPALI
- camere, cucina, servizi, terrazza. Superficie utile mq 150
3. ACCESSORI DIRETTI
- bagni, wc , disimpegni, ingresso, generici spazi serventi, Superficie lorda mq 50  
SUPERFICIE LORDA (relativa ai punti 2 e 3 mq 200)
4. DIPENDENZE ESCLUSIVE
- 1 balcone mq 20. Cantina mq 12
5. DATI RELATIVI ALL'ALTEZZA
- altezza media cm 300.

FINITURE DELLE PARTI ESTERNE DEL FABBRICATO:

1. TIPO PREVALENTE DI FINITURA ESTERNA
- tinteggiatura (facc. Princ./altre)
2. SERRAMENTI ESTERNI DEGLI ACCESSI AL FABBRICATO
- Legno
  - portone\ cancellata in ferro - alluminio portonicini in legno dei corpi scala

FINITURE DELLE PARTI INTERNE DEL FABBRICATO:

1. TIPO PREVALENTE DI PAVIMENTAZIONE DI ATRIO E SCALE
- pietra naturale (atrio/scale) e ghiaia e pave' nelle corti interne
2. TIPO PREVALENTE DI FINITURA DELLE PARETI DI ATRIO E SCALE
- idropittura (atrio/scale)

VINCOLI ARTISTICI E STORICI:

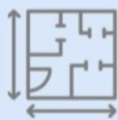
L'immobile non è soggetto ai vincoli artistici o storici ai sensi della legge 1/6/1939/ N. 1089

### Andamento dei prezzi degli immobili nella zona Prati, Borgo, Mazzini, Delle Vittorie

A Gennaio 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 5.056 al metro quadro, con un aumento del 2,81% rispetto a Gennaio 2021 (4.918 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Prati, Borgo, Mazzini, Delle Vittorie ha raggiunto il suo massimo nel mese di Aprile 2020, con un valore di € 5.104 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Gennaio 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 4.918 al metro quadro.



#### Analisi di proprietà simili (comparabili)



**€5,056/m<sup>2</sup>**

prezzo medio\*  
per mq., comparabili



**6.3 annunci**

media\* annunci  
per proprietà



**5.3 mesi**

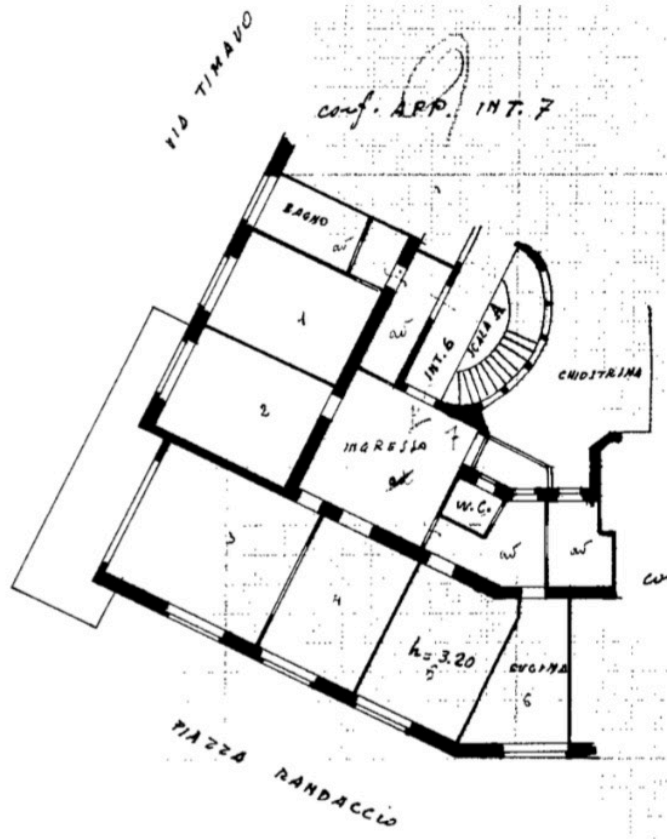
(158 giorni) - tempo  
medio\*  
sul mercato



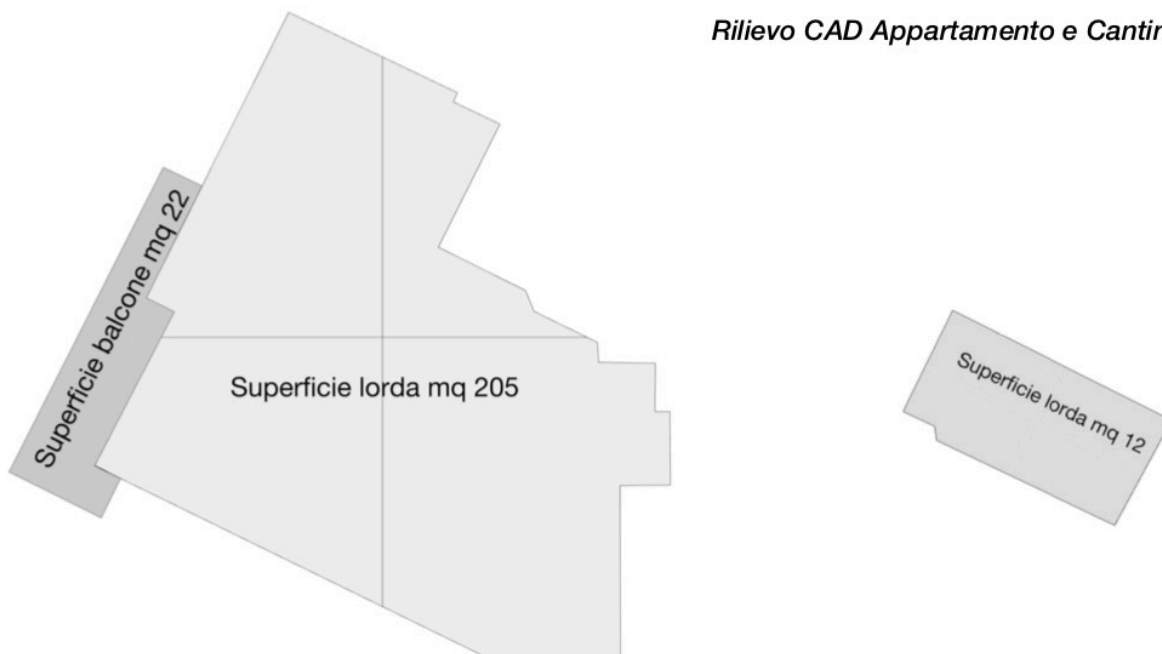
**Descrizione sintetica Unità immobiliare :**

Appartamento posto al 2° Piano su 5 all'interno di un edificio con prospetto di linguaggio tipicamente razionalista, e con alcuni particolari di rilievo architettonico particolarmente ricercati all'interno dell'area Prati delle Vittorie. L'esposizione risulta non eccessivamente esposta a fonti di disturbo acustico pur essendo un piano primo normalmente più esposto a questo tipo di criticità . La sezione stradale del prospetto si via Timavo, che attiene al soggiorno e due camere, risulta ampia e prova di edifici intensivi che possano generare fenomeni introspettivi e acustici. Il corpo di fabbrica è realizzato tra gli anni trenta e quaranta del '900 , in un periodo di sperimentazione, quasi espressionista del linguaggio architettonico che progressivamente volge ad una sintesi tra architettura razionale e architettura organica. Buoni rapporti areo-illuminanti definiti dalle complessive 11 bucaure di cui 8\11 su strada e piazza e 3\11 su cavedio.

**Superficie commerciale complessiva mq 212**, di cui, superfici lorde complessive: mq 205 interni comprese mura, mq 22 balcone e mq 12 cantina ;



*Rilievo CAD Appartamento e Cantina*



## Sviluppo della stima

### Superficie considerata : Mq 212

---

#### Fonte : immobiliare.it

---

Valore min. med. max (€) - da 3.800 €/m<sup>2</sup> a 6.960 €/m<sup>2</sup>  
valore considerato per la Piazza G Randaccio : 5.600 €/m<sup>2</sup>

Correttivi :

+10 % immobile ristrutturato \ dotato di sistemi di efficientamento energetico

-5% Piano 2 su 5

- 5 % dispersione media domanda\offerta

risultante = 5600 €/m<sup>2</sup>

#### Fonte : agenzia entrate Banca dati delle quotazioni immobiliari

---

Valori min-max per Abitazioni signorili in medie condizioni in piano medio - min.max

(€ x mq) 3900 - 5700

valore attribuito = 4.800

Correttivi :

+10 % immobile ristrutturato \ dotato di sistemi di efficientamento energetico

-5% Piano 2 su 5

risultante = 5.040 €/m<sup>2</sup>

#### fonte osservatorio immobiliare roma

---

Abitazioni - I fascia Min: 4.000 €/Mq - Max: 5.800 €/Mq

valore di riferimento : € x mq € 4.900

Correttivi :

+5% microzona di pregio

+10 % immobile ristrutturato \ dotato di sistemi di efficientamento energetico

-5% Piano 2 su 5

risultante = 5.390 €/m<sup>2</sup>

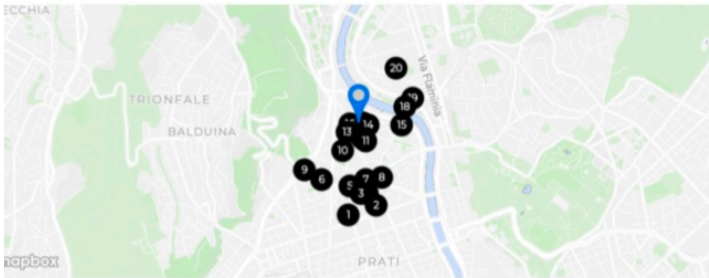
I parametri correttivi applicati e le considerazioni sul valor medio applicato nei diversi casi derivano dalla conoscenza diretta del tessuto urbano di riferimento e dal confronto con tipologie omogenee a quella oggetto di stima. La collocazione al piano 3 su 5 costituisce un livello medio di esposizione luminosa che pertanto viene ad assumere un valore neutro. Nei valori estrapolati dai listini OMI dell'agenzia del territorio così come da quelli dell'osservatorio immobiliare occorre tenere in conto la peculiarità della micro-zona specifica, non essendo ricompena nella valutazione di massima fornita dalle suddette fonti.

I lavori di adeguamento necessari agli impianti ed eventualmente ad ottenere un miglioramento dell'efficientamento energetico dell'involucro pesano mediamente il 10 % del valore assunto come riferimento di base.

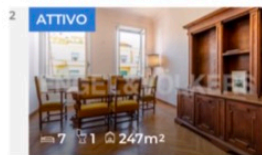


**COMPARABILI**

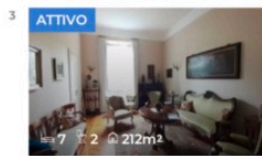
Dall'analisi di 170 fonti, 10431 annunci duplicati di 2066 proprietà deduplicate totali



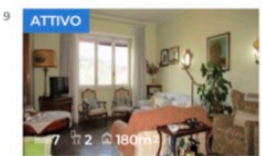
**7** €1,250,000 (€6,250/sq.m.)  
Appartamento | Piani intermedi  
Anno di costruzione: N/A  
Giorni sul mercato: 171  
Distanza: 0.597 km  
Variazione di prezzo totale: -  
Licenza turistica: No  
Caratteristiche: Balcone, Ascensore, Cantina



**17** €1,250,000 (€5,061/sq.m.)  
Appartamento | Piani intermedi  
Anno di costruzione: 1932  
Giorni sul mercato: 85  
Distanza: 0.045 km  
Variazione di prezzo totale: -  
Licenza turistica: No  
Caratteristiche: Balcone, Garage, Cantina



**10** €1,200,000 (€5,660/sq.m.)  
Attico | Ultimo piano  
Anno di costruzione: 1925  
Giorni sul mercato: 374  
Distanza: 0.333 km  
Variazione di prezzo totale: -  
Licenza turistica: No  
Caratteristiche: Balcone, Ascensore, Cantina



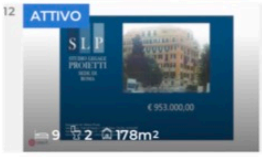
**7** €1,035,000 (€5,750/sq.m.)  
Appartamento | Ultimo piano  
Anno di costruzione: 1940  
Giorni sul mercato: 250  
Distanza: 0.045 km  
Variazione di prezzo totale: 3.6%  
Licenza turistica: No  
Caratteristiche: Balcone, Garage



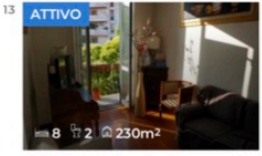
**10** €1,000,000 (€5,128/sq.m.)  
Appartamento  
Anno di costruzione: N/A  
Giorni sul mercato: 4  
Distanza: 0.688 km  
Variazione di prezzo totale: -  
Licenza turistica: No  
Caratteristiche: Parcheggio, Cantina



**7** €990,000 (€4,213/sq.m.)  
Appartamento | Piani intermedi  
Anno di costruzione: 1927  
Giorni sul mercato: 393  
Distanza: 0.964 km  
Variazione di prezzo totale: -9.17%  
Licenza turistica: No  
Caratteristiche: Balcone



**7** €953,000 (€5,354/sq.m.)  
Appartamento | Piani intermedi  
Anno di costruzione: 1900  
Giorni sul mercato: 245  
Distanza: 0.619 km  
Variazione di prezzo totale: -  
Licenza turistica: No  
Caratteristiche: Balcone, Parcheggio, Cantina



**9** €940,000 (€4,087/sq.m.)  
Appartamento | Piani intermedi  
Anno di costruzione: 1920  
Giorni sul mercato: 398  
Distanza: 0.744 km  
Variazione di prezzo totale: -14.55%  
Licenza turistica: No  
Caratteristiche: Balcone, Garage, Cantina



**4** €1,199,000 (€5,995/sq.m.)  
Appartamento | Ultimo piano  
Anno di costruzione: 1920  
Giorni sul mercato: 308  
Distanza: 0.742 km  
Variazione di prezzo totale: -0.08%  
Licenza turistica: No  
Caratteristiche: Cantina



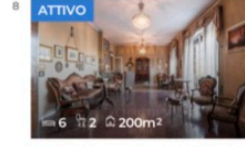
**19** €1,180,000 (€6,860/sq.m.)  
Appartamento | Piani intermedi  
Anno di costruzione: 1950  
Giorni sul mercato: 34  
Distanza: 0.106 km  
Variazione di prezzo totale: 2.61%  
Licenza turistica: No  
Caratteristiche: Balcone, Garage, Parcheggio, Cantina



**6** €1,180,000 (€4,917/sq.m.)  
Appartamento | Piani intermedi  
Anno di costruzione: 1930  
Giorni sul mercato: 219  
Distanza: 0.878 km  
Variazione di prezzo totale: -  
Licenza turistica: No  
Caratteristiche: Balcone, Garage, Parcheggio, Cantina, Terrazzo



**7** €1,090,000 (€5,450/sq.m.)  
Appartamento  
Anno di costruzione: 1975  
Giorni sul mercato: 374  
Distanza: 0.333 km  
Variazione di prezzo totale: -  
Licenza turistica: No  
Caratteristiche: Cantina



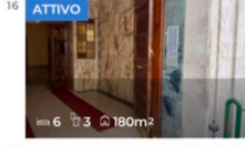
**8** €1,070,000 (€5,350/sq.m.)  
Appartamento  
Anno di costruzione: 1936  
Giorni sul mercato: 17  
Distanza: 0.664 km  
Variazione di prezzo totale: 1.9%  
Licenza turistica: No  
Caratteristiche: Balcone, Ascensore, Garage, Giardino, Parcheggio, Cantina, Terrazzo



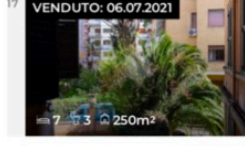
**14** €799,000 (€4,439/sq.m.)  
Appartamento  
Anno di costruzione: 1900  
Giorni sul mercato: 50  
Distanza: 0.451 km  
Variazione di prezzo totale: -  
Licenza turistica: No  
Caratteristiche: Balcone, Ascensore, Parcheggio, Cantina



**10** €799,000 (€4,439/sq.m.)  
Appartamento | Piani intermedi  
Anno di costruzione: 1900  
Giorni sul mercato: 4  
Distanza: 0.511 km  
Variazione di prezzo totale: -  
Licenza turistica: No  
Caratteristiche: Balcone, Ascensore, Parcheggio, Cantina



**16** €795,000 (€4,417/sq.m.)  
Appartamento | Piano terra  
Anno di costruzione: 1950  
Giorni sul mercato: 374  
Distanza: 0.688 km  
Variazione di prezzo totale: -14.05%  
Licenza turistica: No  
Caratteristiche: Parcheggio, Cantina



**9** €1,300,000 (€5,200/sq.m.)  
Appartamento  
Anno di costruzione: 1920  
Giorni sul mercato: 113  
Distanza: 0.704 km  
Variazione di prezzo totale: -  
Licenza turistica: No  
Caratteristiche: Balcone, Ascensore, Giardino, Parcheggio, Cantina



**10** €1,300,000 (€5,200/sq.m.)  
Appartamento | Piani intermedi  
Anno di costruzione: 1929  
Giorni sul mercato: 146  
Distanza: 0.088 km  
Variazione di prezzo totale: 8.33%  
Licenza turistica: No  
Caratteristiche: Balcone, Parcheggio, Cantina

## RELAZIONE DI STIMA

### Finalità

Identificazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima al fine di dare corso alla sua valutazione economica, tenuto conto che non sono stati dichiarati dalla committente possibili disallineamenti urbanistici tali da richiedere un approfondimento ulteriore di questo aspetto.

### Obiettivi

Identificare il corretto valore commerciale del bene, dando per intesa la non sussistenza di opere di riallineamento urbanistico, e tenuto conto delle caratteristiche peculiari dell'area, della microzona e del contesto urbanistico specifico.

### Tipologia di stima

La tipologia estimativa prescelta per il caso in esame è duale. Tiene conto dall'applicazione degli opportuni parametri di apprezzamento ai valori forniti dalle fonti di riferimento (borsa immobiliare, valori OMI dell'agenzia del territorio e ufficio studi dell'osservatorio immobiliare di Roma) e viene definita dal confronto con unità immobiliari simili poste in area omogenea e con caratteristiche equiparabili.

### Struttura della stima

Si è scelto di effettuare una stima comparativa a prezzo di mercato, considerando la media ottenuta dall'analisi di tre diverse fonti di riferimento relative ai valori per metro quadrato nella micro-zona oggetto della stima. La prima fonte è la media dei valori richiesti per beni omogenei nella specifica ubicazione, all'interno della micro-zona. La seconda fonte è una media risultante da valori estrapolati da effettive compravendite registrate nell'ultimo semestre, all'interno del quartiere di riferimento. La terza fonte è la media dei risultati registrati dall'ufficio studi dell'osservatorio immobiliare di Roma, basata sui risultati comunicati dalle società di mediazione.

- Fonte : [immobiliare.it](http://immobiliare.it)
- Fonte : agenzia entrate Banca dati delle quotazioni immobiliari
- Fonte: osservatorio immobiliare roma



Quotazioni	Mq commerciali	Prezzo unitario	Valore
Ufficio studi immobiliare.it	212	5.600 €	1.187.200 €
Ufficio studi agenzia del territorio ( valori OMI )	212	5.040 €	1.068.480 €
Ufficio studi osservatorio immobiliare di Roma	212	5.390 €	1.142.680 €
Analisi proprietà comparabili	212	5.056 €	1.071.872 €
<b>Media quotazioni</b>		<b>5.272 €</b>	<b>1.117.558 €</b>

### Valore di Stima

Desunto il valor medio dalle fonti di riferimento relative alle quotazioni al metroquadrato, applicati gli opportuni parametri di apprezzamento \ deprezzamento, la prima metodologia comparativa ci restituisce un valore probabile di **5.343 € x mq.**

La seconda metodologia di confronto con unità immobiliari attualmente poste in vendita o recentemente vendute, nella medesima micro.zona, ci restituisce una media generale di **5.056 € x mq.**

Sulla base delle considerazioni effettuate e valutata la particolarità del contesto in esame, le caratteristiche oggettive, la collocazione nel tessuto urbano specifico, le caratteristiche di areo-illuminazione e le potenzialità relative al notevole volume di istanze residenziali presenti nella zona in esame, si può considerare con ragionevole approssimazione, quale più probabile valore di mercato, una fascia di valori compresa **tra 5.100 e 5.200 € \mq.**

La media dei valori così identificati ci restituisce il cosiddetto più probabile valore di mercato pari ad **euro 1.100.000 euro** rapportato alla superficie considerata di 212 mq

Roma 05\02\2022

Arch. Alessandro Mori